



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

RETOUR SUR LA SPÉCULATION ET LA VALORISATION EN MATIÈRE DE BAUX RURAUX

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Droit rural n° 394, Juin 2011, étude 7

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

RETOUR SUR LA SPÉCULATION ET LA VALORISATION EN MATIÈRE DE BAUX RURAUX

Face à l'augmentation de la spéculation en matière de baux ruraux, un dispositif a été mis en place afin de réguler ces pratiques. Toutefois, celle-ci demeure possible, mais elle est désormais ouverte aux deux parties du bail.

1. - La question de la spéculation dans les baux ruraux agite la doctrine depuis de nombreuses années^{Note 1}. Certainement, en fait, depuis qu'il a été décidé que le statut protecteur des exploitants agricoles locataires serait constitué d'un bail dont l'une des caractéristiques est l'impossibilité de spéculer^{Note 2}. Un mouvement amorcé au cours des années 1980 consiste à souhaiter la transformation des exploitations agricoles en véritables entreprises compétitives. Cette compétitivité constitue l'un des axes majeurs de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture qui lui consacre deux titres, l'un préconisant un renforcement (*titre II*), l'autre une amélioration (*titre III*) de la compétitivité ! Elle vient prolonger le mouvement initié par la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 qui avait initié un mouvement « vers l'entreprise agricole » (*titre I, chap. I*). Cette évolution des exploitations agricoles passe, en particulier, par une reconnaissance de la valeur de chacun des éléments permettant de procurer le revenu de l'activité^{Note 3}. Le bail rural, contrat d'accès à la terre, est bien souvent un des éléments essentiels de l'exploitation. La conjonction de ces deux facteurs explique non seulement l'apparition rapide des pas-de-porte^{Note 4}, mais aussi les fréquentes remises en question de l'interdiction de spéculer dans les baux ruraux^{Note 5}. Deux démarches parfaitement complémentaires où l'on voit, d'un côté, apparaître dans certaines régions la propriété culturale et sa valeur en totale indifférence du contexte réglementaire, et de l'autre côté, une volonté de voir le droit reconnaître cette réalité. Pour beaucoup, il apparaissait évident que le droit commun du bail rural devait évoluer. Avant les réformes législatives récentes, différentes propositions sont intervenues préconisant un assouplissement du statut des baux ruraux et un rapprochement avec le bail commercial afin de créer une véritable propriété culturale. Pourtant le législateur a fait un autre choix. Il ne s'est pas attaché à réformer le régime de droit commun du bail rural mais s'est borné à créer le bail cessible hors cadre familial. Ce dernier est venu s'ajouter aux autres baux à long terme. Si l'on a pu voir dans ce choix un manque d'audace, on peut le considérer sous un autre angle, celui de son résultat : la mise à disposition des agriculteurs de différents outils juridiques qui viendront servir leur activité. Ce n'est d'ailleurs que le point de vue de l'exploitant. Si l'on considère les choses dans la position du propriétaire,

du bailleur, il existe désormais différents contrats permettant la mise en valeur du foncier avec plus ou moins d'avantages financiers et une plus ou moins grande possibilité de maîtriser la relation contractuelle. Depuis la loi du 5 janvier 2006, un nouvel équilibre s'est établi en matière de baux ruraux. À un bail de droit commun sans valeur vénale s'oppose désormais un bail dans lequel la spéculation est autorisée. Ces contrats semblent correspondre aux deux sortes d'agriculture qui existent aujourd'hui : agriculture performante et agriculture traditionnelle^{Note 6}. On aurait pu attendre une rapide désuétude du bail de droit commun ; pourtant, cela ne s'est pas produit. Le bail cessible hors cadre familial n'a pas connu de réel engouement tandis que l'on peut constater une réelle bonne santé du dispositif anti-spéculatif dans le bail de droit commun (1). La loi du 27 juillet 2010 est cependant venue modifier le régime du bail cessible hors du cadre familial pour augmenter la place de la spéculation dans cette variété de bail. En particulier, le bailleur pourra désormais tirer un plus grand profit de sa création. Il faut prendre la mesure de cette possibilité de spéculer (2).

1. LA VIGUEUR DU DISPOSITIF ANTI-SPECULATIF

2. - Le dispositif visant à empêcher la spéculation dans les baux ruraux est composé d'un ensemble de règles qui contribuent chacune à en faire un dispositif complet. Cet ensemble est parfaitement actif.

A. - Un dispositif complet

3. - Comme le soulignait Christian Dupeyron en indiquant les principes du statut des baux ruraux, celui de non-patrimonialité, bien que lié à l'incessibilité du bail, ne peut être confondu avec celle-ci^{Note 7}. L'impossibilité de spéculer dans les baux ruraux résulte de dispositions qui sont directement financières et qui visent à ce que l'on ne puisse tirer une valeur vénale de la position contractuelle de preneur. Ces dispositions sont complétées par des règles concernant les prérogatives contractuelles. Elles empêchent les parties, en particulier le preneur, de trouver dans le lien contractuel la possibilité de spéculer sur les baux.

4. - Les dispositions financières concernent avant tout le loyer. Le Code rural le régleme de façon à ce qu'il soit choisi par les parties entre des minima et maxima fixés par l'autorité administrative^{Note 8}. En conséquence, la limitation de la liberté des parties a pour effet un tassement des prix et évite une envolée de leurs niveaux. L'objectif législatif consistant à favoriser l'accès aux terres à un prix réduit est parfaitement atteint. La récente réforme de l'indice des fermages n'est pas de nature à créer une augmentation considérable des loyers^{Note 9}. Ces règles ne concernent cependant que le revenu que procure le bail. Elles sont complétées par l'article L. 411-12 du Code rural interdisant au bailleur d'ajouter au fermage « *aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit* ». Cette formule assez générale est la première manifestation de la prohibition des pas-de-porte qui sera énoncée et sanctionnée dans l'article L. 411-74 du même code. Il est interdit au bailleur de demander au preneur d'acquitter un droit d'entrée dans les lieux à l'occasion de la création du bail. Cette interdiction persiste pendant toute la vie du contrat et, en particulier, elle a vocation à jouer à l'occasion d'un changement d'exploitant. L'interdiction ne concerne pas uniquement le bailleur, mais aussi le preneur sortant qui se trouve empêché de valoriser la position contractuelle qu'il occupe. Elle vaut enfin un éventuel intermédiaire. Le champ du texte permet de prendre la mesure de l'interdiction de spéculer. Le législateur a souhaité que la position contractuelle que le preneur tire de la conclusion d'un bail et qui est constituée évidemment d'une stabilité de la relation, mais aussi d'une liberté d'exploitation, ne devienne pas une valeur financière dont le bailleur ou le preneur puisse tirer profit mais aussi son bénéficiaire : le preneur. Il en résulte qu'un exploitant ne peut rechercher la conclusion d'un bail pour pouvoir l'offrir à un prix fixé par lui à un autre exploitant. Mais il en résulte aussi que le preneur ne peut valoriser la position contractuelle qu'il occupe en même temps que les autres éléments de l'exploitation qu'il a pu réunir dans le cadre de son activité. L'interdiction est tellement générale qu'elle ne permet pas de distinguer entre ces deux comportements. Il s'agit donc bien d'un dispositif qui a pour conséquence de créer un obstacle à la reconnaissance de l'entreprise agricole^{Note 10}. On aurait pu envisager, comme on le fait en matière de droits à paiement unique pour déterminer le niveau des prélèvements destinés à la réserve, une distinction entre transfert de l'ensemble des éléments de l'exploitation et un transfert du seul bail. L'interdiction est large puisqu'elle interdit toute valorisation, quelle qu'en soit la forme : somme d'argent, valeurs, reprise de biens à un prix disproportionné (pris dépassant la valeur vénale de plus de 10 %).

5. - En complément de ces aspects purement financiers, le statut des baux ruraux interdit les opérations sur le bail qui pourraient conduire à spéculer sur lui puisqu'il pourrait en résulter un échange de valeur dont il serait l'objet. Il s'agit de la prohibition de la cession et de la sous-location du bail rural.

Alors que l'article 1717 du Code civil indique que la possibilité de céder et de sous-louer sont parmi les attributs naturels du preneur, l'article L. 411-35 du Code rural les interdit tout en prévoyant pour chacun d'eux des dérogations restrictives. Ce faisant, il interdit au preneur de réaliser les opérations à l'occasion desquelles le bail pourrait acquérir une valeur fixée par les parties. Cette restriction à la possibilité de céder et sous-louer ne peut se justifier uniquement par l'*intuitus personae* existant entre le bailleur et le preneur. Cette considération de la personne se satisferait, en effet, d'un simple agrément du bailleur : la possibilité de renouveler son attachement au remplaçant du preneur^{Note 11}. C'est d'ailleurs ce qui est prévu dans la plupart des cas où la sous-location et la cession sont prévues. Il faut donc chercher ailleurs ce qui justifie que ces opérations soient interdites même avec l'accord du cocontractant. Cette raison c'est la volonté d'interdire la spéculation sur le statut des baux ruraux. Les quelques dérogations à l'interdiction sont d'ailleurs restrictives. Ainsi, la sous-location est autorisée pour des usages de vacances et loisirs, lorsqu'elle porte sur la partie habitation des biens loués^{Note 12} ou lorsqu'elle consiste à faire exploiter les biens par la société dans laquelle le preneur est associé exploitant^{Note 13}. La cession est, elle, autorisée lorsqu'elle vise à faire exploiter le conjoint du preneur ou son descendant ou encore lorsqu'elle a pour but un apport en société d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Elle ne permettra cependant pas l'attribution d'une valeur puisque aucune dérogation à l'article L. 411-74 n'est prévue^{Note 14}. Elle est encore autorisée dans le cadre du traitement des difficultés des entreprises et pour favoriser la mise en valeur des terres incultes^{Note 15}. Le dispositif, on le voit, est assez complet et il produit les effets voulus par le législateur. Cela donne au bail rural de droit commun une physionomie particulière. C'est un bien que le législateur a placé hors du commerce juridique^{Note 16}. Il peut être transmis ou cédé aux membres de la famille, mais il est n'est ni commercialisé, ni commercialisable^{Note 17}.

6. - Il existe cependant certaines dérogations à l'interdiction de valoriser le fonds. Comme bien souvent, c'est la logique indemnitaire qui va aboutir à donner une valeur à ce qui n'en a normalement pas. En vertu de l'article L. 411-32 du Code rural, le bailleur est autorisé à résilier le bail sur des parcelles dont il souhaite changer la destination agricole. Entre autres droits, le preneur reçoit celui d'être indemnisé « *du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation* ». Cette indemnisation fait apparaître le bail rural comme un élément d'actif de l'exploitation dont la privation est préjudiciable et évaluable. L'hypothèse est cependant très spécifique : le bail apparaît comme une valeur lorsque le bailleur décide lui-même de spéculer sur les terres au mépris de l'activité qui s'exerce sur celles-ci. On rappellera aussi, que le preneur peut tirer un profit de la sous-location pratiquée dans le respect des textes. La plupart du temps, il le partagera avec le bailleur.

B. - Un dispositif actif

7. - Il ne suffit pas d'organiser un dispositif de lutte contre la spéculation encore faut-il qu'il ne tombe pas en désuétude. De ce point de vue on peut affirmer que la jurisprudence veille très scrupuleusement au respect de ce principe du bail rural. La doctrine s'est largement fait l'écho d'un arrêt rendu par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation le 16 septembre 2009 et relatif à l'article L. 411-74 du Code rural^{Note 18}. On ne reviendra pas sur l'apport réalisé par la décision concernant le fonds agricole. Du seul point de vue de la prohibition des pas-de-porte, l'arrêt présente un grand intérêt. Le texte sanctionne pénalement et civilement la pratique de pas-de-porte. La sanction civile est une action en restitution des valeurs perçues illégalement majorées d'un intérêt. En l'occurrence, la Cour de cassation, confirmant une solution précédente^{Note 19}, indique que l'action en répétition n'est pas subordonnée à la preuve d'une intention délictuelle ou d'une contrainte. Elle confirme ainsi l'autonomie de l'action en répétition par rapport à l'action pénale. Cette autonomie joue aussi concernant la prescription^{Note 20}. La preuve de la remise d'une valeur injustifiée suffit donc à fonder l'exercice de l'action en répétition.

8. - Pour donner plein effet au texte, la Cour de cassation s'est attachée à sanctionner toutes les occasions que pouvaient trouver les parties de créer un pas-de-porte. En particulier, et la place de l'interdiction dans le Code rural y pousse, elle s'est particulièrement intéressée aux règles concernant les indemnités pour améliorations. Elle a empêché que ces indemnités d'améliorations puissent dissimuler des pas-de-porte en apportant plusieurs précisions. La première est que les modalités de calcul de ces indemnités sont d'ordre public^{Note 21}, ce qui interdit de procéder à un calcul susceptible d'intégrer d'autres considérations. La deuxième est que ces indemnités sont dues par le bailleur au preneur sortant et ne peuvent être reportées sur le preneur entrant sauf dans les cas autorisés par la loi^{Note 22}. On voit bien ce que pourrait dissimuler une somme qui serait due systématiquement par le sortant au profit de l'entrant. Enfin, la Cour de cassation a rappelé récemment que ces indemnités sont dues en contrepartie d'améliorations et non simplement parce que le preneur a correctement exécuté le bail. L'indemnité doit être justifiée par une des hypothèses prévues par le Code rural sinon on se trouve dans l'hypothèse où on fournit une contrepartie au simple potentiel d'exploitation^{Note 23}. Cette rigueur de la jurisprudence ne concerne évidemment pas que les dispositions financières. On sait combien la jurisprudence s'attache à sanctionner les cessions et sous-locations qui interviendraient en dehors des cas et conditions prévus par le texte. La cession, même prévue par un texte, ne peut avoir de contrepartie, car cela reviendrait de fait à donner une

valeur patrimoniale au bail^{Note 24}. La sous-location en dehors des hypothèses légales est sanctionnée quelle qu'en soit la contrepartie : le partage des fruits en vertu d'un usage^{Note 25} ou le versement d'un salaire^{Note 26} en sont des exemples extrêmes. Dès lors que l'opération prend un caractère onéreux, condition nécessaire de sa qualification, elle est sanctionnée. Il en va ainsi même si elle ne porte pas sur tous les biens de l'exploitation^{Note 27}.

9. - On pourrait affirmer, en exagérant un peu, que la jurisprudence se figure en gardienne du « dogme de l'absence de valeur patrimoniale du bail rural »^{Note 28}. Cette rigueur rend, *a priori*, difficile à comprendre un arrêt rendu en 2004^{Note 29}. La Cour de cassation a refusé d'appliquer la sanction de l'article L. 411-74 à la cession de la totalité des parts sociales de l'EARL titulaire d'un bail rural. Sa solution est fondée, de façon lapidaire, sur l'idée que cette cession n'emporte pas changement de preneur ce qui rend inapplicable l'article L. 411-74 du Code rural. Certains ont pu y voir la porte ouverte (ou plutôt la fenêtre !) à un contournement du texte^{Note 30}. Pourtant, mise en perspective avec la décision rendue par la même chambre le 16 septembre 2009, cette décision indique tout autre chose. Il semble bien que la Cour de cassation applique avec rigueur l'interdiction énoncée par le Code rural, mais elle s'en tient au champ donné au texte. Ce texte se borne à interdire la spéculation sur le statut des baux ruraux. Il n'est pas interdit à un exploitant de valoriser les autres éléments de l'exploitation et en particulier les éléments incorporels que sont la clientèle, la marque, ou les parts de la personne morale qui regroupe le patrimoine de l'entreprise. Le législateur interdit la spéculation sur le statut qu'il accorde mais non de valoriser l'activité qu'il protège. On remarquera au passage que la solution rendue en 2004 permet à l'exploitant de pallier un inconvénient qui résulte directement de l'absence de patrimonialité : il peut céder et donner une valeur à l'ensemble de l'activité qu'il a développée par son travail. Avec le bail cessible, il peut désormais donner une valeur à chacun des éléments de son activité.

2. LA PORTEE DE LA POSSIBILITE DE SPECULER

10. - Par une disposition courte, mais non dénuée de maladresse^{Note 31}, la loi du 5 janvier 2006 a réalisé une petite révolution en écartant l'application de l'article L. 411-74 dans le bail cessible hors cadre familial. Ce n'est cependant pas la seule disposition favorisant la spéculation dans cette variété de baux.

La loi du 27 juillet 2010 a étendu cette possibilité. On peut donc affirmer que la spéculation est ouverte aux deux parties dans ce bail. Il faut tout de même constater qu'elle est lente à venir.

A. - Une spéculation ouverte aux deux parties

11. - La rédaction de l'article L. 418-5 était initialement un peu trop précise en écartant l'article L. 411-74 pour « *cessions des baux* », la loi du 27 juillet est venue étendre la disposition aux « *baux* ». Cet élargissement permet de faire entrer le bailleur dans la catégorie des personnes autorisées à pratiquer des pas-de-porte. La modification peut paraître insuffisante. Si l'on admet que la prohibition, concernant le bailleur, figure aussi dans l'article L. 411-12 du Code rural pour la perception de suppléments lors de la création du bail, il aurait fallu viser aussi cette disposition dans l'article L. 418-5. Cependant, la majorité de la doctrine considère l'article L. 411-74 comme le socle de la prohibition générale des pas-de-porte dans les baux ruraux. Comme le soulignent certains auteurs, cette extension permet de créer un équilibre dans les rapports des parties dans un bail cessible hors cadre familial. Ce n'est pas la seule disposition qui permet de valoriser la position du preneur sur l'exploitation.

12. - Du point de vue du bailleur, le législateur a multiplié les avantages devant conduire ce dernier à privilégier cette forme de bail^{Note 32}. En particulier, le bailleur pourra exiger un loyer plus important dans la mesure où les maxima prévus à l'article L. 411-11 sont majorés de 50 %. Sur ce point, la loi du 27 juillet 2010 apporte encore une précision bienvenue en indiquant que les maxima en question sont ceux « *incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à dix-huit ans* ». Le loyer du bail cessible devrait donc être largement supérieur à celui que l'on trouvera dans un bail de neuf ans. Cette valorisation ne concerne que l'opération de bail. Le législateur a créé une passerelle entre la spéculation dans les baux ruraux et la spéculation sur les terres agricoles. Si le droit de préemption du preneur est maintenu comme la plupart des dispositions du statut des baux ruraux, le preneur perd la possibilité de discuter le prix demandé dans la vente. L'article L. 412-7 du Code rural est écarté si le bail cessible hors cadre familial existe depuis au moins trois ans. À proprement parler, le prix et les conditions demandées de la vente ne peuvent plus être exagérés puisque l'on est passé dans un autre ordre d'idée. Du point de vue du preneur, la possibilité de spéculer sur le statut dont il bénéficie se manifeste par la possibilité de céder son droit à la personne de son choix en lui demandant la contrepartie

qu'il souhaite. À peine le bailleur a-t-il un droit d'opposition pour un motif légitime^{Note 33}. On voit bien que cette disposition opère la dissociation entre dispositif anti-spéculatif et *intuitus personae*. Ce dernier est toujours préservé dans le bail cessible hors cadre familial. En revanche, on peut regretter que le preneur ne puisse aller au bout de la logique de cession en cédant aussi sa créance d'amélioration comme cela est prévu dans le bail rural de droit commun. Certains auteurs ont souligné que la possibilité de spéculer se trouvait réduite par le fait que le législateur n'a pas écarté la prohibition des sous-locations^{Note 34}. Pour en faire une opération spéculative, il faudrait écarter l'interdit et autoriser le preneur à pratiquer un loyer plus élevé que celui qu'il percevait. Cette dernière possibilité n'est d'ailleurs pas permise dans les baux commerciaux^{Note 35}. L'absence d'une dérogation à la possibilité de sous-louer le bail est cependant un obstacle pour le preneur. Il lui interdit en effet de louer le fonds agricole dans lequel figure le bail cessible hors cadre familial alors que cette opération pourrait lui permettre de valoriser son activité. Comme nous l'avons déjà souligné concernant le droit commun du bail rural, la législation ne donne pas les moyens de traiter différemment la volonté de valoriser tous les éléments de l'activité agricole de celle de spéculer sur le statut.

B. - Une spéculation lente à venir

13. - Malgré les nombreux avantages offerts par les baux cessibles, au vu des critiques formulées contre le régime de droit commun du bail rural, le défaut de succès du bail cessible hors cadre familial peut surprendre. Quelques explications peuvent être avancées. On peut expliquer l'insuccès par l'idée que le bail cessible hors cadre familial est un contrat lourd dans ses formalités (acte authentique, mention obligatoire) et dans sa durée. Le bailleur doit consentir qu'il soit conclu pour une période initiale au moins égale à 18 années. La durée doit d'ailleurs être prise en compte d'un autre point de vue. Le bail cessible ne peut exister que depuis la loi du 5 janvier 2006. Les baux antérieurs sont des baux de 9 ans ou des baux à long terme. La loi n'ayant pas inséré la cessibilité dans le régime de droit commun du bail rural, pour trouver cet effet, il faut mettre fin au bail en cours et respecter les formalités citées. On connaît la durée d'un bail de droit commun et l'on peut affirmer que le choix de créer un bail cessible appartient au preneur en place et non au bailleur. Sans consensus des parties, il faudra attendre la fin des baux en cours pour que le bailleur puisse opérer la transition. La réglementation n'a pas prévu de transition comme le passage du métayage au fermage et du bail de 9 ans au bail à long terme pour accélérer le processus. La lenteur des conversions trouve ici encore une justification.

14. - Une dernière raison réside, enfin, dans les implications de la valorisation du bien/bail rural. Puisqu'il se présente désormais comme une valeur dont les deux parties peuvent tirer profit, la fin du bail est, pour le preneur, une perte financière qu'il faut compenser^{Note 36}. Si le bailleur trouve dans le bail cessible la possibilité de fragiliser la position du preneur, il doit l'indemniser lorsqu'il le prive de sa position contractuelle. L'indemnité intègre « *la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur* »^{Note 37}. Maigre consolation, il pourra tenter de démontrer que le préjudice est moindre. Cette nécessité de désintéresser le preneur est encore présente en cas de cession isolée du bail rural. Le bailleur aura pu se réserver le droit d'acquérir le bail par préférence. Dans ce cas, il devra encore en payer le prix. Cette nécessité de payer pour retrouver la libre disponibilité des terres est un obstacle indéniable au développement des baux cessibles tant elle est étrangère à la physionomie traditionnelle du bail rural. Elle sera peut-être compensée par la possibilité de percevoir, lors de l'entrée dans les lieux, la valeur de la position accordée^{Note 38}. La loi du 27 juillet 2010 a créé de ce point de vue un équilibre entre les parties.

3. CONCLUSION

15. - Les récentes modifications permettent-elles de prévoir un grand succès du bail cessible et, parallèlement, la mort à court terme du bail de droit commun ? Ce n'est pas certain. On peut se demander si la répartition des domaines entre agriculture performante et agriculture traditionnelle pour les deux baux est pertinente. Comme semblent l'indiquer les faits traités dans l'arrêt de la 3e chambre civile du 16 septembre 2009, la valorisation du bail se coule plus facilement dans le cadre d'une activité diversifiée dans laquelle la production agricole n'est qu'un élément du processus économique qui se joue sur l'exploitation et qui est susceptible d'évoluer au point de nécessiter le transfert vers d'autres formes juridiques, voire l'abandon au moment où l'activité est florissante ou lorsque le temps est venu de la retraite. Tous les éléments sont alors à valoriser et il est nécessaire qu'ils puissent être transférés facilement. Le bail cessible est un titre d'accès aux terres adapté dans ce cas. Le bail de droit commun encadre mieux l'exercice d'une activité de production traditionnelle et quasiment exclusive dans laquelle l'agriculteur a un plus grand besoin de stabilité parce qu'il envisage son activité (ses investissements) à

long terme. Ce besoin de stabilité comprend d'ailleurs non seulement son accès à la terre mais aussi le revenu qu'elle lui procure. Mais cela est une autre question.■

Note 1 G. Ripert, Le statut du fermage, du droit contractuel au droit de l'entreprise : D. 1946, chron. p. 1. – R. Savatier, La nature juridique et les caractères nouveaux du droit à un bail rural : D. 1946, chron. p. 41. – J. Lachaud, Le bail rural élément du patrimoine : Ann. loyers 1983, p. 569. – D. Barthélémy, L'entreprise agricole, son capital « au gris » et sa valeur vénale : RD rur. 1997, ? ? ? 784. – J. Hudault, Les obstacles d'ordre civil, pénal et fiscal à l'existence de l'entreprise agricole ont-ils été levés par la loi du 5 janvier 2006 ? : RD rur. 2006, étude 25.

Note 2 C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, Droit de l'exploitation, par C. Dupeyron, vol. 1, 207 s.

Note 3 D. Barthélémy, Le patrimoine professionnel dans l'agriculture : RD rur. 1989, com. 217.

Note 4 D. Barthélémy, préc., p. 218.

Note 5 L'entreprise agricole à la recherche de son statut, XXVe congrès de l'AFDR : RD rur. 2009, dossier 1.

Note 6 J. Hudault : RD rur. 2009, dossier 1, art. 2, n° 11.

Note 7 Op. cit., n° 208.

Note 8 C. rur., art. L. 411-11. – D. Krajewski, Droit rural : Defrénois 2009, n° 176.

Note 9 S. Crevel, Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche maritime : RD rur. 2010, étude 15.

Note 10 J. Foyer, Une disposition ambiguë : l'article L. 411-74 du Code rural, mél. Bouloc : Dalloz, 2007, 346.

Note 11 Ph. le Tourneau et D. Krajewski, Contrat intuitu personae : JCl. Contrats-Distribution, Fasc. 200, 2007.

Note 12 C. rur., art. L. 411-35, al. 3.

Note 13 C. rur., art. L. 323-14 et L. 411-37.

Note 14 Cass. 3e civ., 7 janv. 1992, n° 89-20.456 : JurisData n° 1992-000249 ; Bull. civ. 1992, III, n° 11 ; Defrénois 1992, p. 517, note Savatier ; JCP N 1993, II, 47, obs. Gillardeau.

Note 15 Dr. rur., op. cit., n° 228.

Note 16 J. Lachaud, préc., p. 572.

Note 17 R. Savatier, préc., p. 45.

Note 18 Cass. 3e civ., 16 sept. 2009, n° 08-18.868 : JCP N 2009, 1331, note Barabé-Bouchard ; RD rur. 2009, comm. 176, obs. Crevel ; JCP N 2009, 1337, note Barbiéri ; Gaz. Pal. 2010, n° 90-91, 17, note Krajewski.

Note 19 Cass. 3e civ., 15 juin 2005, n° 04-10.740 : JurisData n° 2005-028943 ; Rev. loyers 2005, p. 446, obs. Peignot.

Note 20 J. Foyer, préc., p. 358.

Note 21 Cass. 3e civ., 30 mai 1996, n° 94-13.607 : Ann. loyers 1996, p. 1471.

Note 22 Cass. 3e civ., 15 juin 2005, n° 04-10.740, préc. – Cass. 3e civ., 19 oct. 2005, n° 04-14.837 : JurisData n° 2005-030340 ; Bull. civ. 2005, III, n° 199 ; Rev. loyers 2006, p. 45, obs. Peignot ; LPA 2006, n° 80, 14, note Glandier.

Note 23 Cass. 3e civ., 18 mai 2010, n° 09-14.740 : JurisData n° 2010-006888 ; RD rur. 2010, comm. 98, obs. Crevel.

Note 24 Cass. 3e civ., 7 janv. 1992, n° 89-20.456, préc.

Note 25 Cass. 3e civ., 30 nov. 2005, n° 04-18.499 : JurisData n° 2005-031063 ; Gaz. Pal. 2006, n° 139, 39.

Note 26 CA Toulouse, 9 déc. 2009, n° 09/02871 : JAMP 2010, p. 197, obs. D. Krajewski.

Note 27 Cass. 3e civ., 19 janv. 2010, n° 09-65.160 : JurisData n° 2010-051239 ; RD rur. 2010, comm. 61, obs. Crevel.

Note 28 V. Barabé-Bouchard, note préc.

Note 29 Cass. 3e civ., 7 juill. 2004, n° 03-11.585 : JurisData n° 2004-024586 ; Bull. civ. 2004, II, n° 147 ; RD rur. 2004, comm. 86, note J.-M. Gilardeau et N. Malard.

Note 30 J.-M. Gilardeau et N. Malard, note préc.

Note 31 C. rur., art. L. 418-5.

Note 32 Sur l'ensemble : Dr. rur., op. cit., n° 258 s.

Note 33 C. rur., art. L. 418-2.

Note 34 E. Clerget et C. Gassel, Les raisons de l'échec du bail cessible hors cadre familial : Defrénois 2009, p. 585.

Note 35 C. com., art. L. 145-31, al. 3.

Note 36 Ph. Deswarte, Pourquoi le fonds agricole ne se développe-t-il pas ? : RD rur. 2009, dossier 1, art. 3, 49 s.

Note 37 C. rur., art. L. 418-3.

Note 38 E. Clerget et C. Gassel, préc., 586.